

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 26 mars 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du Département Gestion Urbaine
- Madame Adeline RUSSEL, architecte - responsable du Service Urbanisme

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Monsieur Alhad WAKANKAR et Madame Divya WAKANKAR
- sur la propriété sise : Drève de Nivelles 114
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer l'habitation unifamiliale 3 façades

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Olivier VAESSEN
- nombre de réclamant présent : 0

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 16/10/2025 concernant l'extension et la transformation de l'habitation unifamiliale 3 façades ;

Considérant :

- que le projet vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;
- que le projet porte sur :
 - l'extension sur un R + 2 + toiture à 3 versants en façade latérale ;
 - l'extension au rez-de-chaussée, au rez-de-jardin et en partie au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - la rehausse du mur mitoyen gauche au rez-de-jardin en façade arrière ;
 - la pose d'une plaquette de briques de ton rouge/brun sur isolation sur toutes les façades ;
 - la création de deux lucarnes dans les versants de la toiture ;
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
 - le remplacement des tuiles de terre cuite rouge par des tuiles de ton gris foncé/noir ;
 - le remplacement de la corniche par une corniche de 40 cm d'épaisseur de ton gris foncé/noir ;
 - la pose et le remplacement de tous les châssis et les portes de ton blanc en ton gris foncé/noir ;
 - le réaménagement de la zone de recul et de la zone latérale ;
 - la création d'un escalier en zone latérale ;
 - l'aménagement d'une terrasse et d'une toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension au 1^{er} étage en façade arrière ;
 - le déplacement de l'escalier intérieur ;
 - le réaménagement intérieur ;
 - le placement d'une pompe à chaleur munie d'un caisson acoustique sur la toiture plate au 2^{ème} étage en façade arrière ;
 - la pose de panneaux photovoltaïques ;
 - la placement d'une citerne d'eau de pluie de 10.000 L dans la zone de recul ;
 - la récupération d'eau de pluie pour les robinets extérieur/intérieur et les chasses d'eau ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 3 : implantation ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'isolation extérieure dépasse la façade mitoyenne de 15 cm ;
 - la profondeur de la zone de recul présente actuellement un minimum de 5 m ;
 - cela n'empiète pas sur la voirie publique ;
 - cette isolation permet d'obtenir une meilleure performance énergétique pour l'habitation ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable pour la rehausse de la toiture :
 - la toiture est rehaussée de 34 cm par rapport au voisin mitoyen ;
 - vu la faible hauteur sous plafond actuelle des combles, une isolation par l'extérieur constitue la solution la plus adaptée pour permettre leur aménagement en espace habitable ;
 - cette technique assure une meilleure performance thermique en limitant les ponts thermiques et en améliorant le confort global ;

- cette intervention s'inscrit également dans une logique de cohérence future : lorsque le voisin mitoyen envisagera à son tour l'isolation de sa toiture, un alignement naturel des hauteurs pourra être réalisé, favorisant une continuité esthétique et technique entre les deux biens ;
- que la dérogation est acceptable pour l'extension arrière :
 - la hauteur de l'extension présente 3,48 m par rapport au niveau du sol ;
 - la hauteur sous plafond intérieure est de 2,50 m ;
 - cette hauteur intérieure est similaire à la hauteur des pièces de vie de l'habitation et est le minimum requis par la prescription du Titre II, article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) pour la hauteur d'un espace habitable ;
 - l'apport d'éclairage naturel est optimisé par les nouvelles grandes baies vitrées ;
 - qu'au vu des exigences énergétiques actuelles, la hauteur de l'extension est supérieure aux 3 m de hauteur maximale; que cela est acceptable ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre C, article 1 : destination des zones de cours et jardins et zone latérale ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'escalier dans la zone latérale droite relie le rez-de-chaussée au rez-de-jardin ;
 - il ne s'agit pas d'un volume extérieur ;
 - il présente une largeur de 1,50 m, mur de soutènement compris ;
 - une zone plantée de 1,50 m est maintenue entre la limite mitoyenne et l'escalier ;
 - le passage de la rue vers le jardin reste praticable ;
 - un portillon ajouré et une clôture d'1,50 m de hauteur sont prévus à l'alignement de la façade arrière, au-dessus de l'escalier ;
 - ces aménagements ne portent pas atteinte au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre A, article 5 : type de toiture ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - chaque bloc doit présenter une uniformité de matériau et de couleur ;
 - le projet prévoit le remplacement des tuiles en terre cuite rouges par des tuiles de teinte gris foncé/noir ;
 - cette modification porte atteinte à l'harmonie de l'ensemble formé par les deux habitations mitoyennes à trois façades ;
 - en outre, la toiture est prolongée au-dessus de la nouvelle extension et rehaussée en raison de son isolation extérieure ;
 - son impact visuel s'en trouve accentué, ce qui justifie le maintien d'une teinte de tuiles identique à celle du voisin mitoyen ;
 - pour les lucarnes, celles-ci doivent être en harmonie avec la toiture (teinte similaire) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
 - chapitre A, article 6 : matériaux de parement ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
 - les panneaux de type Cedral sont des panneaux en fibres-ciment, de type Eternit ;
 - la corniche et les lucarnes présentent des proportions épaisses en raison de ce matériau, alourdissant ainsi les éléments de construction ;
 - les encadrements des baies existantes sont supprimés en situation projetée ;
 - de plus, l'emploi d'un ton gris foncé/noir pour tous les éléments de façade accentue leur impact visuel et nuit à l'intégration ainsi qu'à l'harmonie avec le bâtiment mitoyen, au point de compromettre l'unité formée par les deux habitations ;

- en situation existante, le soubassement du rez-de-chaussée se distingue des étages supérieurs ; dans le projet, aucune différenciation de matériau n'est maintenue entre le rez-de-chaussée et les étages, ce qui accentue encore le manque d'harmonie de l'ensemble bâti ;
- les matériaux doivent être en cohérence entre les différents immeubles d'un même ensemble et appartenir à une même gamme de teintes ;
- la modification de la teinte des châssis, des portes, de la corniche, des descentes d'eaux pluviales et de la toiture et la suppression du sous-bassement et des encadrements des baies rompent l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;
- que la modification du projet relative à la continuité de la toiture à trois versants permet de maintenir une identité similaire à celle du voisin mitoyen ;
- qu'en revanche, le maintien d'une rupture dans les matériaux et les teintes des éléments de façade et de toiture ne permet pas de revoir favorablement la décision précédente ;
- que ces choix compromettent significativement l'harmonie architecturale de l'ensemble formé par les deux habitations mitoyennes à trois façades ;
- que le projet ne concerne pas une habitation isolée à quatre façades, pour laquelle l'intégration au bâti voisin serait moins déterminante ;
- que le bien est situé dans une zone soumise à un règlement communal visant notamment à préserver une cohérence architecturale au sein du quartier ;
- que l'habitation s'inscrit dans un périmètre dont le développement urbanistique a généré une typologie et des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques ;
- que le projet s'écarte de ce caractère architectural initial et améliore peu l'intégration du bâtiment avec son voisin mitoyen pour former un ensemble cohérent et harmonieux ;
- qu'au vu de ces éléments, il convient de revoir le projet en ce qui concerne les matériaux et les teintes, afin d'assurer une meilleure intégration conforme aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- maintenir une teinte similaire à l'existant pour la toiture (tuiles de terre cuite rouge) ;
- proposer une teinte similaire à la toiture pour le revêtement des lucarnes ;
- proposer un matériau durable (bois, zinc,...) pour les lucarnes ;
- maintenir la corniche existante ;
- maintenir la teinte blanche pour les châssis et les portes ;
- maintenir les encadrements autour des baies ;
- maintenir un sous-bassement différencié des étages supérieurs, de matériau et de teinte identique au voisin mitoyen ;
- présenter les échantillons des matériaux de parement pour approbation (identique ou similaire à ceux du voisin) ;
- supprimer la voiture dans la zone de recul ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 1 du chapitre C du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 5 du chapitre A du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6 du chapitre A du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

